

AB Ekerö Bostäder Rapportering från lekmannarevisionen 2022

Peter Aschberg
Elina Lundberg
Richard Moëll Vahul

Februari 2022



Bakgrund och revisionsfrågor

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagens (ABL) 10 kap. samt kommunallagens (KL) 10 kap. och 12 kap. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken överlämnas till årsstämman.

Utifrån genomförd risk- och väsentlighetsanalys och de krav ABL ställer på lekmannarevisorernas granskningsinsats önskar lekmannarevisionen ha svar på följande revisionsfrågor.

Revisionsfrågor

- Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som fullmäktige beslutat om?
- Har bolaget en tillräcklig intern kontroll?
- Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?
- Vilka åtgärder har vidtagits utifrån tidigare års granskning av internkontroll i bolagets hyreskö?



Metod

Underlag för bedömning

Utifrån en uppdatering av bolagets grundakt med olika styrdokument har vi granskat delar av bolagets verksamhet. Vi har tagit del av relevanta styrelse- och stämmoprotokoll för 2022. De preliminära balans- och resultatredovisningen samt förvaltningsberättelsen för 2022 har ingått i granskningsmaterialet.

Granskningsmetod är dokumentstudier, träffar med bolaget 2022 och 2023 för diskussion och informationsinsamling kring bolagets verksamhet samt kompletterande diskussion och avstämning med bolagets auktoriserade revisor. Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. För bedömning har lekmannarevisorns sakkunniga biträde tagit del av den auktoriserade revisorns granskning av den interna kontrollen i samband med förvaltningsrevision av bolaget. Den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll ligger till grund för sakkunnigs bedömning och uttalande i detta gransknings-PM.

2018 genomfördes en fördjupad granskning av bolagets rutiner för hyreskän. Denna granskning har följts upp under året (liksom den gjorde under 2019 till 2021), gällande de åtgärder som vidtagits utifrån noterade risker.



Bedriver bolaget en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som fullmäktige beslutat om?

Iakttagelser

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen beslutade om en mindre revidering av arbetsordningen 2020-12-10 § 84. Inga förändringar har gjorts i arbetsordningen under 2022. Styrelsen bekräftar den 2022-06-03, § 48 att gällande arbetsordning för styrelsen föreligger.

VD-instruktion

VD-instruktionen fastställdes 2019-06-13. Ekerö Bostäder har under 2022 inte gjort några ändringar i de instruktioner som fastställdes 2019. Styrelsen bekräftar den 2022-06-03 § 49 att gällande VD-instruktion föreligger.

Ägardirektivet

Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2013-06-18 och reviderades 2019-06-18. Årsstämman fastställde senast 2021-05-07, § 15 att gällande ägardirektiv föreligger, vilket även bekräftas på styrelsens sammanträde 2022-06-03 § 46.

Bolagsordning

Bolagsordningen uppdaterades 2015-04-28 och fastslogs vid årsstämman 2015-05-21. Årsstämman fastställde senast 2021-05-07, § 10 att gällande bolagsordning föreligger, vilket även bekräftas på styrelsens sammanträde 2022-06-03 § 47. De ärenden som enligt bolagsordningen ska förekomma på årsstämman har behandlats 2022-06-03.

Bedömning

Vi kan efter genomförd granskning konstatera att AB Ekerö Bostäder under 2022 i allt väsentligt fastställt styrdokument enligt tillämpliga paragrafer i aktiebolagslagen, att dokumenten är aktuella samt att styrelsen formellt fastställt styrelsens arbetsordning. Vi kan konstatera att bolagsordning samt ägardirektiv är antagna av kommunfullmäktige. Vi noterar fortsatt att hänvisningar till kommunallagen i bolagsordning inte är uppdaterade efter den nya kommunallagen (2017:725).

Vi vill uppmärksamma läsaren på att aktiebolagslagens regler avseende styrelsens arbetsordning och VD-instruktioner förändrats under de senaste åren. Det är inte längre obligatoriskt för icke publika bolag att ha skriftliga VD-instruktioner och ej heller obligatoriskt för styrelsen i ett icke publikt bolag för styrelsen att årligen anta skriftliga instruktioner (ABL 8 kap §§ 46a-46b). Det är dock förenligt med god sed att dessa dokument finns på plats och är antagna av styrelsen i bolag av publik karaktär – vilket ett kommunalt bostadsbolag får anses utgöra.

Har bolaget en tillräcklig intern kontroll?

Iakttagelser

Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorerna och den lagstadgade revisionen. Vi har under revisionsåret 2022 haft en löpande dialog med och tagit del av den auktoriserade revisorns granskning av intern kontroll i samband med förvaltningsrevision och bokslutsgranskning av bolaget. Det är resultatet av detta arbete som ligger till grund för vår sammantagna bedömning av bolagets interna kontroll.

Bedömning

Den auktoriserade revisorns och sakkunnigas bedömning av bolagets interna kontroll är att den i allt väsentligt varit tillräcklig utifrån verksamhetens storlek och komplexitet.

Det finns dock utrymme för fortsatt utveckling

Sker återrapportering av ägardirektiven i bolagets förvaltningsberättelse?

Iakttagelser

Vi har tagit del av AB Ekerö Bostäders underlag för flerårsjämförelse till årsredovisningen. I flerårsjämförelsen återredovisas delar av de ekonomiska måltalen som finns preciserade i ägardirektiven.

Målen gällande soliditet och justerad soliditet är uppfyllda för året. Avkastningskravet är inte uppfyllt för året:

- Soliditet får enligt ägardirektivet långsiktigt inte understiga 10 procent, och uppgår för 2022 till 10,1%.
- Justerad soliditet får enligt ägardirektiv långsiktigt inte understiga 40 procent, och uppgår för 2022 till 59%.
- Avkastning i förhållande till totalt kapital uppgår till 1 procent för 2022

(<genomsnittlig statslåneränta 2022 (1,94 % +1 %), vilket innebär att formulerat mål gällande avkastningskrav inte är uppfyllt.

Bedömning

Efter genomgång av AB Ekerö Bostäders årsredovisning 2022 gör vi bedömningen att den information som presenteras ger läsaren förutsättningar att bedöma bolagets resultat i förhållande till ägardirektiven.

Målen gällande soliditet och justerad soliditet vilka stipuleras i ägardirektiven, är uppfyllda för året. Avkastningsmålet som anges i ägardirektivet uppnås inte för året,

Har bolaget en tillräcklig intern kontroll i sin hyreskö?

Uppföljning av 2018 års fördjupade granskning

Internkontroll avseende hyreskön?

Vid tidigare genomförd granskning av kontroll gällande hyreskön och dess uppgifter, noterades att det saknades spärrar i använda system mot att justera fasta data. Vidare noterades avsaknad av tillämpad tvåhandsprincip vid justering av sådan fast data, vilket ledde till att PwC bedömde att det fanns en risk för otillbörlig manipulation av den enskildes kötid.

Intern kontroll avseende publicering och erbjudande om lägenhet – regler, rutiner och rekommendationer

Vid tidigare genomförd granskning noterades att det vid manuell hantering inom prioriteringslistan (exempelvis vid flera ansökningar hos en sökande eller att den sökande lämnat oriktiga uppgifter) fanns risk för både oavsiktlig och avsiktlig påverkan/manipulering av vem som får erbjudande om lägenhet.

Denna risk förstärktes då att det saknades tvåhandsprincip vid den manuella hanteringen. En notering i systemet krävdes dock, vilket bedömde stärka spårbarhet för justeringar.

Rekommendationer från den tidigare granskningen

Vi rekommenderade införandet av en kontroll där en oberoende medarbetare (som saknar tillgång/behörighet till justeringsposter i systemet) går igenom loggfiler för att säkerställa att ingen otillbörlig manipulation skett och säkerställer att de skäl till justeringar som angetts i kommentaren är tillräckliga och korrekta. Dessa loggfiler bör då signeras och sparas. (När det gäller erbjudande av lägenhet, även rapporteras till överordnad).

Vi rekommenderade även bolaget att undersöka möjligheten att införa en systembunden tvåhandsprincip vid förändring av väsentliga data. Alternativt kan en uppföljning av de kommentarer som gjorts, genomföras för att kontrollera att de skäl som angetts för justeringar är korrekta och att justeringen godkänts.

lakttagelser

Inom ramen för årets granskning har tidigare lämnade rekommendationer följts upp. I granskningen har vi, liksom förra året, tagit del av den dokumenterade rutinen; *“Rutiner för internkontroll bostadskö och uthyrning”*, som har sin utgångspunkt i lekmanarevisorernas rekommendationer. Vi noterar att rutinen som vi tagit del av, är dokumenterad i en excelfil och vi kan av rutinen inte se vilken funktion som fastställt rutinen och när.

Av samtal med bolagets medarbetare framgår att bolaget ändrat prioriteringsordningen för hyreskön, så att endast medborgare folkbokförda i Ekerö kommun tillhör prioritet 1. Detta framgår även av ovan nämnd rutin som reviderats sedan 2021. Vidare har bolaget anställt en ny uthyrare, vilket enligt uppgift bl.a. ska ge bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll, vilka är områden som tidigare anges ha fått prioriterats ned med hänvisning till begränsade resurser. Utöver detta har även gallring i hyreskön skett, så att registrerade som varit inaktiva har raderats. Någon systembunden tvåhandsprincip har inte införts.

I granskningen framgår att bolaget, både år 2021 och 2022, haft kvar den internkontrollplan styrelsen fastställde 2020-12-10. Styrelsen har inkluderat risk för att uthyrningspolicyn frångås. Fastställda kontrollområden utgörs av; “kontroll att mantalsskrivna i enlighet med Folkbokföringslagen efterlevs samt “kontroll av loggfiler för att säkerställa att ingen otillbörlig manipulation skett.”

Av samtal med bolagets medarbetare framgår att kontroll skett för 2022 och vi har i granskningen tagit del av den kontrollrapport som sammanställts. De kontrollmoment som genomförts framgår på nästa sida.

Fortsättning

Uppföljning av 2018 års fördjupade granskning

Genomförda kontrollmoment:

- Kontroll av om tvåhandsprincip nyttjas vid ändring av fasta data och om detta dokumenteras i avvikelserapport och skärmdump.
- Kontroll av om tvåhandsprincip nyttjas vid manuell hantering inom prioriteringslistor.
- Kontroll av att kontrakt skrivs med rätt person. (Att kontroller skett och underlag sparats).

Av kontrollrapporten framgår att det finns några avvikelser kopplat till samtliga kontrollmoment, i form av; avsaknad av tillämpning av tvåhandsprincip och avsaknad av underlag/spårbarhet av att kontroller skett inför kontraktskrivandet. Av rapporten framgår också att kontrollerna inte genomförts av en oberoende medarbetare, utan av medarbetare med tillgång till systemet. Rapportens förslag till åtgärder är att:

- Rutiner måste gås igenom så att samtliga inblandade är medvetna om vad det är som förväntas.
- Person utan tillgång till systemet ska framgent genomföra internkontrollen av uthyrning

Av samtal med bolagets medarbetare framgår att rapportering av genomförda kontroller ska ske på styrelsens sammanträde 2023-02-28.

Bedömning

Av granskningen framgår att bolaget vidtagit några åtgärder för att stärka arbetet med och kontrollen av hyreskön. Bolaget har genomfört internkontroll avseende risken för att uthyrningspolicyn frångås med fokus på följsamhet till framtagna rutiner för "intern kontroll bostadskö och uthyrning". Rutinerna har sin grund i de rekommendationer lekmannarevisorerna lämnat i tidigare granskning.

Vi ser positivt på att kontroll nu är genomförd men kan konstatera att resultatet visar att det finns förbättringsbehov gällande följsamheten till de rutiner som tagits fram för att säkerställa den interna kontrollen i hanteringen av hyreskön. Styrelsen bör därför besluta om åtgärder och följa upp att de genomförs. Vi anser även att det är viktigt att styrelsen fortsatt beaktar risker avseende hanteringen av hyreskön inom ramen för sitt internkontrollarbete.

Sammanfattande svar på revisionsfrågorna

Svar på revisionsfrågor avseende om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt

I vår översiktliga granskning finns det inga indikationer på att bolaget inte, i allt väsentligt, skulle bedriva en verksamhet i enlighet med bolagsordning, ägardirektiv och andra styrande dokument som Kommunfullmäktige respektive Kommunstyrelsen beslutat om.

Bedömning av intern kontroll

Bolagets interna kontroll bedöms tillfredsställande utifrån verksamhetens storlek och komplexitet. Det finns dock utrymme för fortsatt utveckling.

Vidtagna åtgärder utifrån föregående års rekommendationer

Vi har i granskningen tagit del av information som vi bedömer visar att bolaget till del vidtagit åtgärder för att stärka den interna kontrollen avseende hyreskon och dess uppgifter. Genomförd internkontroll visar att det finns förbättringsbehov gällande följsamheten till de rutiner som tagits fram för hanteringen av hyreskon. Styrelsen bör därför besluta om åtgärder och följa upp att dem genomförs. Vi anser även att det är viktigt att styrelsen fortsatt beaktar risker avseende hanteringen av hyreskon inom ramen för sitt internkontrollarbete.



2023-02-28

Richard Moëll Vahul

Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor
Sakkunnigt biträde

Peter Aschberg

Certifierad kommunal revisor

[pwc.se](https://www.pwc.se)

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2020 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, "PwC" refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.